3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Au vue du parc potentiellement indigne observé lors de la phase d'étude (160 à 240 logements pourraient être concernés)

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MLLE du 25/03/2009) définit comme habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé Cette notion d'habitat indigne recouvre notamment les logements insalubres, les logements où le plomb est accessible, l'habitat en état de péril, l'habitat précaire.

L'animateur sera chargé de repérer, à partir de l'étude pré opérationnelle et avec ses propres actions, les logements indignes de façon à ce que les objectifs de l'OPAH en la matière soient atteints. A cela, il devra proposer une méthode de travail, conforme au référentiel d'ingénierie « traitement de l'habitat indigne en opérations programmées» établi par l'A.N.A.H. Le traitement des dossiers fera partie des attributions du prestataire, y compris le traitement social avec recherche de logement temporaire ou définitif, en liaison avec les structures locales ou départementales.

De même, l'animateur sera chargé de repérer les logements très dégradés et dégradés (vacants, locatifs ou occupés par leur propriétaire) et devra ensuite chercher à ce que ces logements soient réhabilités. Le niveau de dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti devra impérativement être déterminé en fonction des critères établis dans le document de l'A.N.A.H : « grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat — Mode d'emploi ». La grille d'évaluation sera composée du « descriptif général » ainsi que de la « note d'état et l'ampleur de dégradation ».

L'accompagnement de la mission habitat indigne se traduira notamment par :

- L'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux,
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et des charges,
- La médiation avec son propriétaire et, le cas échéant, un appui juridique,
- L'appui au relogement ou à un hébergement provisoire. Le prestataire devra accompagner la famille pour son installation dans un logement temporaire et pour la réintégration dans le logement ou pour l'installation dans un logement définitif, selon le cas.

Face aux situations d'habitat indigne, le prestataire devra exercer une vigilance accrue sur la cohérence des travaux et leur bonne hiérarchisation. Les éventuelles difficultés rencontrées devront être signalées aux financeurs et aux partenaires de l'opération.

Dans le cadre du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, l'objectif est de traiter **8 logements occupés par leur propriétaire et 3 logements locatifs.** La communauté de communes met en place une aide complémentaire à l'A.N.A.H de **5% du montant HT du projet limité à 50 000€ HT (soit une aide maximum de 2 500 €).**

3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat d'engament contre la précarité énergétique. Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies par le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés.

Dans le cadre du programme Habiter Mieux, la communauté de communes met en place une aide complémentaire **à hauteur de 1 000 € par logement.** Le nombre de logements pouvant bénéficier de cette aide est estimé à **35 par an**.

Dans le cadre du programme Habiter Mieux, la communauté de communes s'engage à mobiliser l'équipe d'animation pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit à l'aide de l'A.N.A.H,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Au-delà de ce programme, la communauté de communes du Grand Chambord souhaite intervenir pour une meilleure maîtrise des charges énergétiques dans le parc privé. Dès lors, elle apportera des aides complémentaires au dispositif Habiter Mieux.

Dans ce cadre, pour les propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'A.N.A.H et dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond PSLA (Prêt Social Location Accession) et pour des travaux d'économies d'énergie d'au moins 25% et de 1 500 € HT minimum, avec un engagement d'occupation de 6 ans, la communauté de communes met en place **une prime de 1 000 € par logement.** Le nombre de logements pouvant bénéficier de cette prime est estimé à **20 par an**.

Dans le cadre de ce volet, il est proposé la :

- Sensibilisation et l'appui technique aux habitants dans leur choix de travaux concourant à la maîtrise de l'énergie en leur faisant notamment connaître les aides financières et fiscales à mobiliser auprès des différents partenaires (Conseil Général, communauté de communes....),
- Réalisation d'évaluations énergétiques intégrées au suivi-animation pour apporter aux propriétaires une aide à la décision
- Mise en place d'actions de mobilisation du milieu professionnel.

Pour ces deux dispositifs, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sera ainsi l'occasion de mettre en œuvre une campagne de communication et d'animation spécifique sur la thématique de la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans l'habitat ainsi que des actions en direction des propriétaires occupants visant à lutter contre la précarité énergétique.

Ainsi, la communauté de communes conditionne le versement des aides à la participation des propriétaires occupants aux ateliers thématiques sur les éco-gestes, réalisés par l'ADIL-EIE de Loir-et-Cher.

3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

Le développement de cet objectif nécessitera par ailleurs la mise en place d'actions spécifiques d'animation et d'information des partenaires de l'OPAH, notamment en direction des travailleurs sociaux, des réseaux gérontologistes et des artisans concernés.

Pour réaliser cette mission, le prestataire devra présenter une équipe complète capable d'appréhender tous les éléments pour mener à bien ce conseil, notamment connaître les classements GIR.

Dans le cadre de ce volet, l'objectif est de traiter **10 logements occupés par leur propriétaire.**

3.6. Volet social

Les objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat seront affirmés par la mise en œuvre d'actions concernant le maintien sur place des personnes défavorisées ou des populations fragilisées telles que les personnes âgées et les jeunes ménages, et le maintien de la diversité de la population :

- Diversité de la population par l'adaptation du logement au vieillissement de la population et aux différentes formes de handicap dans une perspective de maintien à domicile,
- Maintien sur place des locataires défavorisés ou fragilisés, en développant des relations avec l'ensemble des services sociaux intervenant dans la chaîne du logement,
- Mobilisation/concertation des acteurs sociaux locaux

3.7. Volet patrimonial et environnemental

Il sera demandé au prestataire d'étudier chaque logement ou habitation prévu dans l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat et d'étudier les risques induits des dits bâtiments face aux risques naturels.

Pour les logements situés en zones à risques, le prestataire devra établir le diagnostic permettant de diminuer la vulnérabilité des habitations. Un diagnostic des éléments à améliorer à court, moyen et long terme.

Des prescriptions techniques, c'est à dire les solutions à apporter pour limiter au maximum la vulnérabilité aux risques. Une évaluation financière des solutions envisagées et la mise en place d'un plan de financement adapté. Concrètement, chaque action intégrera un volet de sensibilisation et de communication (réunions d'informations, affiches, etc.).

Dans la cadre du volet patrimonial il y aura un travail de partenariat avec l'architecte des bâtiments de France sur les dossiers nécessitant son intervention.

3.8. Volet économique et développement territorial

Pour la mise en œuvre de politiques publiques incitatives, les O.P.A.H constituent un véritable outil de dynamisation de l'économie locale d'un territoire. En effet, l'opération doit contribuer au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux.

Ainsi, des actions de sensibilisation et d'information vis-à-vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus par l'O.P.A.H seront menées tout au long du programme.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

	Logements indignes et dégradés PO	Logements indignes et dégradés PB	Travaux d'adaptation / autonomie PO	Travaux d'amélioration pour sécurité et salubrité PO	Programme Habiter Mieux et A.N.A.H PO	Travaux d'économies d'énergie PO hors A.N.A.H	**TOTAL**
Année 1	8	3	10	10	35	20	**86**
Année 2	8	3	10	10	35	20	**86**
Année 3	8	3	10	10	35	20	**86**
Année 4	8	3	10	10	35	20	**86**
Année 5	8	3	10	10	35	20	**86**
TOTAL	**40**	**15**	**50**	**50**	**175**	**100**	**430**

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le montant total du suivi-animation de l'OPAH pour les 5 ans est de 264 945,00 € HT, soit 53 813,25 € HT pour la première et la deuxième années, et 52 439,50 € HT/an pour les 3 autres années.

5.1. Financements de l'A.N.A.H

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'A.N.A.H, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'A.N.A.H et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'A.N.A.H et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'A.N.A.H. Les modifications issues des délibérations du conseil d'administration de l'A.N.A.H et de son règlement général prévalent sur toute disposition antérieure de la convention.

Les taux de subvention cités dans la convention sont les taux plafonds maximaux qui peuvent être modulés en fonction des dossiers car la subvention n'est pas de droit.

Propriétaires occupants

Les aides de l'A.N.A.H reposeront sur l'état des logements et le niveau de revenus des propriétaires occupants, l'enveloppe prévisionnelle est estimée à 207 500 €/an pour financer la réhabilitation de 63 logements par an, soit 1 0375 500 € pour financer la réhabilitation de 315 logements sur les 5 années.

Propriétaires bailleurs

Les aides de l'A.N.A.H reposeront sur l'état des logements et le niveau de revenus des propriétaires bailleurs, l'enveloppe prévisionnelle est estimée à 30 000 €/an pour financer la réhabilitation de 3 logements par an, soit 150 000 € pour financer la réhabilitation de 15 logements sur les 5 années. Le corollaire d'un financement bailleur est le conventionnement social ou très social du logement.

Aide à l'ingénierie

L'A.N.A.H prévoit un financement au titre du suivi-animation :

- Une **part fixe de 35%** dans la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnable de 250 000 € HT. Le montant annuel de l'aide serait ainsi de 11 888,19 € pour les années 1 et 2, et 11 407,38 € pour les années 3, 4 et 5, **soit 57 998,51 € sur les 5 années**.
- Une **part variable**, accordée sous forme de prime, pour les dossiers : habitat indigne ou très dégradé, autonomie, sécurité/salubrité. Cette prime est de 313 € par logement. Au vue des objectifs, la part variable pourrait être de 9 703€/an, **soit 48 515 € pour les 5 années**.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'A.N.A.H pour l'opération sont de 1 294 013,51 €, selon l'échéancier suivant :

	2013 (octobre à décembre)	2014	2015	2016	2017	2018 (janvier à septembre)	TOTAL
AE prévisionnels	**85 269,05€**	**259 091,19€**	**258 970,98€**	**258 610,38€**	**258 610,38€**	**173 461,53€**	**1 294 013,51€**
Dont aides aux travaux	*79 167,00€*	*237 500,00€*	*237 500,00€*	*237 500,00€*	*237 500,00€*	*158 333,00€*	***1 187 500,00€***
Dont aides à l'ingénierie	*6 102,05€*	*21 591,19€*	*21 470,98€*	*21 110,38€*	*21 110,38€*	*15 128,53€*	***106 513,51€***

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés.

L'ASE (Aide de Solidarité Ecologique) est une aide forfaitaire de 3 000 € majorée à hauteur de l'aide de la collectivité et plafonnée à 3 500 €. Sur la Communauté de communes du Grand Chambord, le propriétaire occupant pourra donc bénéficier d'une aide au titre du dispositif Habiter Mieux de 3 500 € accordée par l'A.N.A.H et 1 000 € accordée par la collectivité. L'objectif est de financer 35 dossiers par an soit 175 dossiers pour les 5 années.

L'A.N.A.H prévoit également une aide à l'ingénierie pour ce dispositif Habiter Mieux sous forme de prime d'un montant de 413 € par dossier. Au vue des objectifs, le montant de prime pourrait être de 14 455 €/an, soit 72 275 € pour les 5 années.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'A.N.A.H pour le programme Habiter Mieux sont de 684 775 €, selon l'échéancier suivant :

	2013 (octobre à décembre)	2014	2015	2016	2017	2018 (janvier à septembre)	TOTAL
AE prévisionnels	**46 956,00€**	**136 955,00€**	**136 955,00€**	**136 955,00€**	**136 955,00€**	**89 999,00€**	**684 775,00€**
Dont aides aux travaux ASE	*42 000,00€*	*122 500,00€*	*122 500,00€*	*122 500,00€*	*122 500,00€*	*80 500,00€*	***612 500,00€***
Dont aides à l'ingénierie	*4 956,00€*	*14 455,00€*	*14 455,00€*	*14 455,00€*	*14 455,00€*	*9 499,00€*	***72 275,00€***

5.3. Financements de la Communauté de communes du Grand Chambord, maître d'ouvrage

Les financements de la collectivité maître d'ouvrage (financement en complément des aides de l'A.N.A.H et/ou subventions spécifiques) seront décrits (règles d'application et emplois dans l'opération).

Financement au titre du suivi-animation

La communauté de communes s'engage à financer l'équipe opérationnelle au titre du suivi-animation. Le budget prévisionnel de la communauté de communes réservé au financement du suivi-animation est estimé pour les 5 années à 264 945 €.

Aide aux travaux des propriétaires occupants

La communauté de communes s'engage à accorder une aide financière aux travaux dans la limite des enveloppes budgétaires allouées à ces actions. Ces modalités sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions de la règlementation de l'A.N.A.H. la communauté de communes se réserve la possibilité de modifier à tout moment les conditions d'octroi des aides sans effet rétroactif par rapport au dépôt de la demande de subvention.

- Volet « Habitat indigne et très dégradé » : la communauté de communes apporte une aide de 5 % du montant HT des travaux plafonnés à 50 000 € HT. L'objectif est d'aider 8 ménages par an, soit 40 pour les 5 années
- Volet « Habiter Mieux » : la communauté de communes apporte une prime de 1 000 € par logement. L'objectif est d'aider 35 ménages par an, soit 175 pour les 5 années.
- Volet « Travaux d'économies d'énergie » : en dehors des aides et critères de l'A.N.A.H, la communauté de communes apporte une prime de 1 000 € par logement pour les propriétaires occupants entre les plafonds A.N.A.H modestes et les plafonds de ressources PSLA. L'objectif est d'aider 20 ménages par an, soit 100 pour les 5 années

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Communauté de communes du Grand Chambord, maître d'ouvrage, pour l'opération sont de 639 945 €, selon l'échéancier suivant :

	2013 (octobre à décembre)	2014	2015	2016	2017	2018 (janvier à septembre)	TOTAL
AE prévisionnels	**42 937,75€**	**128 813,25€**	**128 355,33€**	**127 439,50€**	**127 439,50€**	**84 959,67€**	**639 945,00€**
Dont aides aux travaux	*25 000,00€*	*75 000,00€*	*75 000,00€*	*75 000,00€*	*75 000,00€*	*50 000,00€*	***375 000,00€***
Dont suivi-animation	*17 937,75€*	*53 813,25€*	*53 355,33€*	*52 439,50€*	*52 439,50€*	*34 959,67€*	***264 945,00€***

Article 6 – Engagements complémentaires

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, la Communauté de communes du Grand Chambord a décidé d'être partenaire de l'ADIL-EIE de Loir-et-Cher pour les dispositions suivantes :

- Accompagnement par l'ADIL-EIE des propriétaires non éligibles aux aides de l'A.N.A.H et de la communauté de communes dans le montage de leur dossier de travaux,
- Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, réalisation par l'ADIL-EIE d'ateliers de sensibilisation aux éco-gestes afin d'optimiser au mieux les travaux réalisés dans les logements. Les propriétaires bénéficiaires des aides de l'A.N.A.H et de la Communauté de communes du Grand Chambord auront l'obligation de participer à ces ateliers pour percevoir la subvention demandée.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes du Grand Chambord sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2 Instances de pilotage

La Communauté de communes du Grand Chambord, maître d'ouvrage de la présente O.P.A.H, met en place un comité de pilotage, un comité technique et un groupe de suivi en vue de la mise en œuvre des objectifs prioritaires de l'O.P.A.H.

Comité de pilotage
Il est présidé par le Vice-Président en charge de la compétence Logement à la Communauté de communes du Grand Chambord et constitué des représentants de la communauté de communes, de l'Etat, de l'A.N.A.H, de la Caisse d'Allocations Familiales, du Conseil Général de Loir-et-Cher, de la Direction Départementale des Territoires et de l'opérateur en charge du suivi-animation. Il se réunit **au moins une fois par an** pour examiner les tableaux de bord et tirer les bilans de l'opération, et pour prendre connaissance de l'état d'avancement du programme d'actions et des procédures mise en œuvre.

Comité technique
Il est présidé par le Vice-Président en charge de la compétence Logement à la Communauté de communes du Grand Chambord et constitué des représentants de la communauté de communes, de l'A.N.A.H et de l'opérateur en charge du suivi-animation. Il se réunit **tous les trois mois** pour étudier les résultats de l'opérateur, préparer le comité de pilotage et étudier les propositions d'actions soumises par l'opérateur.

Groupe de suivi
Il est présidé par le Vice-Président en charge de la compétence Logement à la Communauté de communes du Grand Chambord et constitué du technicien du service Logement et Actions sociales de la communauté de communes et de l'opérateur en charge du suivi-animation.
Il se réunit au minimum **tous les deux mois** pour suivre la bonne mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (dossiers déposés, actions mises en œuvre) et pour faire le point sur des dossiers précis.

Suivant les différents cas à résoudre, tout un panel de professionnels institutionnels ou associatifs devront être également associés par le prestataire à ces instances.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Équipe de suivi-animation

Suite à une consultation sous forme d'Appel d'Offres Ouvert, le PACT de Loir-et-Cher a été retenu pour le suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de communes du Grand Chambord.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation